

Tisztelt Ajánlatkérő!

Alulírott **M-TEAMPANNON Építész és Mérnöki Kft.** (1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.) mint ajánlattevő ezúton az alábbi indokok alapján

előzetes vitarendezési kérelmet

nyújtunk be a tisztelt Ajánlatkérő által az Európai Unió Hivatalos Lapjában **2013/S 249-436584** számon közzétett ajánlati felhívással indított, „*Tervezési szerződés az MTA Humán Tudományok Kutatóháza kulcsrakész állapotának kivitelezési dokumentációjának elkészítésére*” tárgyú közbeszerzési eljárásban.

Álláspontunk szerint az ajánlatkérő a 2014. április 4-én kelt – az ajánlatok elbírálásáról készített - írásbeli összegezés alábbi elemeivel megsértette a Kbt. alább hivatkozott szabályait.

Előzetes vitarendezési kérelmünket a Kbt. 79. § (1) bekezdés a) pontjában rögzített határidőben nyújtjuk be. Kérjük tisztelt Ajánlatkérőt, hogy a kérelmünkre adott válaszát három munkanapon belül a teampannon@teampannon.hu e-mail címre szíveskedjen megküldeni.

1) Az előzetes vitarendezéssel érintett jogsértések köre

Az ajánlatok elbírálásáról készített írásbeli összegezés (a továbbiakban: Összegezés) 9.a) pontja szerint érvényes a Műép Építőmérnöki Kft. (1095 Budapest, Tinódi u.6.) ajánlata, az Összegezés 9.b) pontja szerinti táblázatban a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlata is szerepel az elbírálás során értékelt ajánlatok között, az Összegezés 10. pontjában a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlata nem szerepel az érvénytelen ajánlatok között, az Összegezés 11.a) pontja szerint a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlata nyertes ajánlat, 11.b) pontja szerint az M-TEAMPANNON Építész és Mérnöki Kft. ajánlata a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlat, a 11. pontból pedig következnek a 12., 13., és 14. pontok adatai is.

Álláspontunk szerint a Műép Építőmérnöki Kft. referenciája nem felel meg az ajánlattételi felhívás III.2.3. pontjából az alkalmasság minimumkövetelményei 1) alpontjának.

Így a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlata nem lehetne érvényes, nem szerepelhetne az Összegezés 9.b) pontja szerinti táblázatban és nem lehetne nyertes ajánlattevő.

2014. április 7-én iratbetekintés keretében megtekintettük a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlatát, melyben szerepel a referenciájuk, de a referenciával kapcsolatban beadott hiánypótlásba már nem tekinthettünk be teljeskörűen, mert azt a Műép Építőmérnöki Kft. üzleti titokká nyilvánította.

A jogsértésről történt tudomásszerzés időpontjának az iratbetekintés napját tekintjük.

2) Az álláspontunkat alátámasztó tények és jogszabályok

Az ajánlattételi felhívás III.2.3 pontjából az alkalmasság minimumkövetelményei 1) alpontja szerint „Alkalmas az ajánlattevő, ha rendelkezik és bemutat az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 36 hónapban összesen legalább 1 db, legalább 18 000 m² intézmény és vagy iroda épület komplett kiviteli terveinek, azaz a hiánytalan és érvényes előírásoknak megfelelő épület megépítéséhez szükséges terv, részletterv, műszaki specifikáció elkészítésére vonatkozó referenciát amelyeknek ellenszolgáltatási összege eléri vagy meghaladja a nettó 90 000 000- Ft-ot”.

A Műép Építőmérnöki Kft. a Budapest XIX. kerületi Kőbánya-Kispest Metróállomás és környékén megvalósított KÖKI Center szórakoztató és bevásárló központ tervezési tevékenységét jelölte meg referenciaként.

Az ajánlatában a következőképpen jelölte meg: „KÖKI – TERMINÁL Bevásárló, szabadidő és intermodális központ új építésű kereskedelmi- és irodaterület (buszpályaudvar, Metro végállomás, P+R, B+R) bruttó 141.050m², amelyből nettó irodaterület 30.050 m², komplett kiviteli terveinek, azaz a hiánytalan és érvényes előírásoknak megfelelő épület megépítéséhez szükséges terv, részletterv, műszaki specifikáció elkészítése”

Majd az 1. számú hiánypótlásban módosította a következőkre:

„KÖKI – TERMINÁL Bevásárló, szabadidő és intermodális központ kereskedelmi és irodaterület bruttó 110.030 m² komplett, minden szakágra kiterjedő kiviteli tervdokumentáció elkészítése”

A) A Műép Építőmérnöki Kft. referenciája nem intézmény és vagy iroda épület tervezésére vonatkozik

A referencia követelmény egyik eleme, hogy a referencia Intézmény és vagy iroda épület tervezésére vonatkozzon.

Az irodaépület fogalma levezethető az **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet – OTÉK 17. §-a** szerint:

„(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat”.

Az OTÉK. fogalmakat tartalmazó 1. számú melléklete szerint:

„57. *Irodai rendeltetés*: jellemzően irodai funkció.”

„59. *Kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetés*: termékek és szolgáltatások értékesítése, tárolása.”

„135. *Vegyes rendeltetésű épület*: több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület”

Az épület megépítésére 23/3605/2007/40 számon kiadott **Építési engedélyben** a következő szerepel:

I. 163205/18 hrsz alatti ingatlanon („A” épület) 17.699,50 m² hasznos alapterületű **OBI Barkácsárúház**

II. 163205/20 hrsz alatti ingatlanon („B” épület) 80.185,98 m² hasznos alapterületű **Vegyes funkciójú kereskedelmi épület** – amelyben az irodaterület 6.536,10 m²

III. 163205/25 hrsz alatti ingatlanon („C” épület) 77.896,05 m² hasznos alapterületű **Vegyes funkciójú kereskedelmi épület**

(Összesen 175.781,53 m² hasznos (nettó) alapterületű épület, megfelel 193.000,- m² bruttó alapterületű épületnek.

Egyértelműen megállapítható, hogy nem intézmény vagy irodaépület építésére adtak engedélyt, tehát a Műép Építőmérnöki Kft. nem irodaépület vagy intézmény tekintetében végzett tervezési tevékenységet.

Az idők során az építési engedélyt 2009 évben módosították, az építési engedélyezési eljárást megelőzően a tervet 2009. július 9.-én a Központi Építészeti-műszaki tervtanács tárgyalta – **KÖKI TERMINÁL módosított engedélyezési terve címen** – és az 59/2009. számú állásfoglalásával a tervet elutasította, engedélyezésre nem javasolta. Ezt követően a Budapest XIII. kerületi Önkormányzat – az elutasító tervtanácsi állásfoglalás ellenére – módosított építési engedélyt adott ki, mely nem áll rendelkezésünkre.

Aktuális adat eze a téren a következő: a

<http://www.foe.hu/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntnt01articleid=11683&cntnt01returnid=66>

Internetes elérhetőségen a felszámolási pályázatok között a Nemzeti Reorganizációs Nonprofit Kft., az R-CO Ingatlanforgalmazó Zártkörű Működő Részvénytársaság „f. a.” felszámolója eladásra kínálja az épületet és itt szerepelnek az épület ingatlan-nyilvántartási adatai, melyek a következők:

„KÖKI Bevásárlóközpontként ismert

- Budapest, 163205/19. helyrajzi számú, 17 458 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadú kivett **áruház**, udvar,

- Budapest. 163205/20. helyrajzi számú, 25 487 m² területű. 1/1 tulajdoni hányadú kivett udvar és **bevásárlóközpont**.

- Budapest, 163205/25. helyrajzi számú, 21 933 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadú kivett udvar és **bevásárlóközpont**”

Eszerint sem irodaépület vagy intézmény a referencia tárgyát képező tervvel érintett építmény.

2014. április 9-én a helyszínen megtekintettük a KÖKI Bevásárlóközpontot és az azt üzemeltető Center Menedzsmenttől azt a tájékoztatást kaptuk, hogy jelenleg összesen 7043 m² iroda van az épületben. A 2009 évben Módosított engedélyezési tervben 20 000 m² iroda volt tervezve, de ebből 8193 m² megépült Shell and core rendszerben/szerkezetkészben és a leendő bérlőkre bízta a kiviteli, gyengeáramú, belsőépítészeti tervek elkészítését. Ma 1150 m² fitneszként működik.

A teljes épület tehát sem intézménynek, sem irodaépületnek nem minősíthető.

B) A Műép Építőmérnöki Kft. referenciája nem komplett kiviteli terv készítésére vonatkozik

A referencia-követelmény szerint legalább 18 000 m² intézmény vagy iroda épület komplett kiviteli terveinek, azaz a hiánytalan és érvényes előírásoknak megfelelő épület megépítéséhez szükséges terv, részletterv, műszaki specifikáció elkészítésére kellett, hogy vonatkozzon.

Az ajánlati felhívás III.2.3. Az alkalmasság megítéléséhez szükséges adatok és a megkövetelt igazolási mód pontjából ai 1. alpont szerint a beszerzés tárgya szerinti teljesítéseket kellett ismertetni a referencia-nyilatkozatban. Tehát a referencia-nyilatkozatnak olyan tervezésre kellett vonatkoznia, mint amilyen a jelen közbeszerzés tárgya.

Ezt a dokumentáció szerinti műszaki leírás részletezi, mely szerint az elvárt kiviteli terv része kell, hogy legyen belsőépítészeti terv és épületvillamossági terv, ezen belül gyengeáramú terv is.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 22. §-ából következően a kiviteli terveknek az Épkiv. 1. számú melléklete szerinti elemeket kell tartalmazniuk. Az 1. számú melléklet szerint a kiviteli terveknek többek között a következőket is tartalmazniuk kell:

1. számú melléklet a kivitelezési dokumentáció tartalma

II. A kivitelezési dokumentáció munkarészei

4. Épületvillamossági munkarész

4.1. Az épületvillamossági kivitelezési tervdokumentáció tartalmazza mindazon villamosenergia-ellátási, erőátviteli, világítási, mérési, vezérlési, szabályozási, gyengeáramú (informatikai, épületautomatikai, tűzjelző, hangosítási, TV, vagyonvédelmi stb.) villámvédelmi, érintés(hiba)védelmi, földelési, zavarvédelmi, EMC villamos terveket, amelyek az építmény, épület megvalósításához szükségesek.

4.2.4. a gyengeáramú rendszerek hálózati tervei, a készülékek és berendezések telepítési helyeinek megjelölésével, az egyes rendszerek vezetékhálózatainak nyomvonalával.

KÖKI Bevásárlóközpontot és az azt üzemeltető KÖKI Center Menedzsmenttől azt a tájékoztatást kaptuk, hogy jelenleg összesen 7043 m² iroda van az épületben, ezekkel kapcsolatban a bérlőkre bízta a kiviteli, gyengeáramú, belsőépítészeti tervek elkészítését.

Bérbeadáshoz készült egyszerűsített alaprajzokat is kaptunk a KÖKI Center Menedzsmenttől, melyeket mellékelünk.

Tehát ha az irodaként használt 7043 m² helyiség tekintetében a kiviteli terveket a Műép Építőmérnöki Kft. készítette, azok akkor sem tartalmaztak gyengeáramú tervet, noha ezt az Épkiv. a fentiek szerint a kiviteli terv kötelező tartalmaként írja elő, valamint nem tartalmaztak belsőépítészeti tervet, noha a jelen közbeszerzés tárgyába a kiviteli terv részeként a belsőépítészeti terv is beletartozik.

A további 13 000 m² - irodának használni tervezett – helyiség tekintetében a KÖKI Center Menedzsment tájékoztatása szerint kiviteli terv nem készült, csak engedélyezési terv.

Tehát a Műép Építőmérnöki Kft. referenciája nem tartalmazza legalább 18 000 m² intézmény és vagy iroda épület komplett kiviteli terveinek, azaz a hiánytalan és érvényes előírásoknak megfelelő épület megépítéséhez szükséges terv, részletterv, műszaki specifikáció elkészítését.

3) A javasolt intézkedések

Javasoljuk, hogy az Ajánlatkérő szíveskedjék a Kbt. 78. §-ának (1) bekezdése szerint módosítani az ajánlatok elbírálásáról készített írásbeli összegezés, különösen annak 9. és 10. pontjait olyan tartalommal, hogy a Műép Építőmérnöki Kft. ajánlata érvénytelen, tehát nem szerepel az érvényes ajánlatok között és a táblázatban értékelt ajánlatok között, továbbá a 11. pontját úgy, hogy a Műép Építőmérnöki Kft. nem minősül nyertes ajánlattevőnek, így a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevőnek is módosulnia kell és erre tekintettel a 12-14. pontoknak is.

Budapest, 2014. április 9.

Tisztelettel:

Noll Tamás ügyvezető
M-TEAMPANNON Kft

M-TEAMPANNON KFT
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Adószám: 10560581-2-41

Mellékletek:

- 23/3605/2007/40 számon kiadott építési engedély,
- bérbeadáshoz készült egyszerűsített alaprajzok
- bérbe adandó épületrész (irodaterület) mai állapota fotókon – 2db